

Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta w 2008 roku

Niniejsze sprawozdanie:

- stanowi część Raportu Roczego za 2008 rok;
- sporządzone jest zgodnie z § 91 ust. 5 i ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim” („**Rozporządzenie Ministra Finansów**”) z 19 lutego 2009 roku;
- obejmuje sprawozdanie Zarządu na temat działalności Emitenta w okresie objętym raportem rocznym oraz zasad sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego;
- obejmuje zdarzenia gospodarcze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym rocznym sprawozdaniu finansowym. Zostało ono opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

A. Informacje przedstawione zgodnie z § 91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Informacje określone w przepisach o rachunkowości zostały zaprezentowane sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2008 rok. Część opisowa sprawozdania została zawarta w wprowadzeniu i dodatkowych informacjach i objaśnieniach do jednostkowego sprawozdania finansowego Triton Development S.A.

2) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi.

Bezpośrednim przedmiotem działalności Emitenta w 2008 roku była działalność na rynku nieruchomości oraz działalność związana z prowadzeniem usług doradczych, księgowych i handlowych. W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej, z dniem w 2007 roku Emitent stał się właścicielem 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o.

W 2008 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 7.033 tys. zł oraz wynik z działalności podstawowej 832 tys. zł. Zostały one uzyskane w decydującej części w związku z działalnością usługową, związaną z realizacją projektu TRITON PARK, prowadzoną na rzecz spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. Sytuacja ta jest analogiczna jak w roku 2007. Obroty z powyższego tytułu zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym. W 2008 roku wynik na pozostałej działalności operacyjnej Emitenta wyniósł 575 tys. zł, zaś wynik z działalności finansowej 2.980 tys. zł – co wynikało z alokacji wolnych środków finansowych.

W 2008 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia mające znaczny wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe – poza typowymi dla prowadzonej działalności.

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta omówione są w punkcie 14 poniżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów).

3) Poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu wewnętrznymi czynnikami ryzyka, na które narażony jest Emitent, na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej będą miały wpływ czynniki zewnętrzne związane z: sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, stabilnością systemu podatkowego, uzyskaniem pozwoleń administracyjnych, nasileniem walki konkurencyjnej, zmianą kosztów budowy i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. Zmiany gospodarcze, pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju, wzrost nakładów inwestycyjnych, eksportu mogą spowodować wzrost dochodów ludności i w efekcie mogą wpłynąć na sprzedaż towarów i usług Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej.

Wyczerpujący opis czynników ryzyka, na które narażony jest Emitent, znajduje się w Prospekcie emisyjnym przygotowanym przez Emitenta w związku z publiczną ofertą akcji serii D. Prospekt emisyjny dostępny jest w pełnej wersji na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.tritondevelopment.pl.

4) Zgodnie z zapisem §91 ust. 5 pkt 4) Rozporządzenia Ministra Finansów – treść oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowi wraz z raportem wyodrębnioną część niniejszego sprawozdania zatytułowaną „Raport i oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego”.

5) W dniu 24 lipca 2008 roku Triton Development Sp. z o.o. oraz Warbud S.A. podpisały ugodę kończącą spory będące przedmiotem postępowania przed Sądem Arbitrażowym. Na mocy ugody Warbud S.A. uznał prawo Triton Development Sp. z o.o. do zabezpieczenia z gwarancji bankowej uruchomionej przez Triton Development Sp. z o.o. i zatrzymania pobranych środków, jak również zobowiązał się do zapłaty na rzecz Triton Development Sp. z o.o. dodatkowej kwoty w wysokości 4.250.000 złotych. Strony uzgodniły, iż powyższe ustalenia wyczerpują wzajemne roszczenia stron wynikające z dotychczasowych stosunków prawnych związanych z budową osiedla Triton Park. Ugodzie nadana została w dniu 31 lipca 2008 roku forma wyroku Sądu Arbitrażowego.

W związku z faktem, iż należna zgodnie z ugodą kwota została przez Spółkę w całości wyegzekwowana, Spółka w 2008 roku wykazała z tego tytułu (w wyniku na pozostałej działalności gospodarczej) kwotę wysokości 16.696 tys. zł, z czego w sprawozdaniu za II kwartał (półrocznym) kwotę 12.446 tys. zł, a pozostałą część w sprawozdaniu za III kwartał 2008 roku.

Poza wyżej wymienionymi postępowaniami, suma innych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

B. Informacje przedstawione zgodnie z § 91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów:

1) Wymagane informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży emitenta ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym – zostały przedstawione w punkcie 2 powyżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów).

2) Dla Spółki jedynym rynkiem zbytu towarów i usług jest rynek krajowy. Z uwagi na ograniczenie przedmiotu działalności i wprowadzone rozwiązania organizacyjne w ramach grupy kapitałowej, w 2008 roku największym odbiorcą towarów i usług (w ramach działalności podstawowej) był Triton Development Sp. z o.o. Warunki współpracy Emitenta ze spółką Triton Development Sp. z o.o. określa umowa z dnia 8 marca 2007 roku o świadczenie usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, obejmującej budowę 597 mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym TRITON PARK o powierzchni całkowitej ponad 80 tysięcy m². Umowa zakłada zarządzanie przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Umowa została zawarta na okres 2 lat. W dniu 27 lutego 2009 roku zawarto aneks do wskazanej umowy, którego przedmiotem było przedłużenie okresu obowiązywania umowy – okres ten zakończy się sześć miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym uzyskane zostanie pozwolenie na użytkowanie budynków objętych inwestycją. Od 31 marca 2007 roku spółka Triton Development Sp. z o.o. jest spółką w 100% zależną od Emitenta.

Łączny obrót ze spółkami zależnymi w 2008 roku wyniósł 6.945 tys. zł, obrót ten został wyłączony w sprawozdaniu skonsolidowanym.

W bieżącej strukturze kosztów dominują koszty osobowe związane z wynagrodzeniami osób realizujących w/w umowę oraz osób zarządzających i nadzorujących Emitenta. Dla Emitenta największymi dostawcami są usługodawcy związani z realizacją projektu TRITON PARK, na rzecz których częściowo podzlecane są czynności związane z projektem i umową z dnia 8 marca 2007 roku. Wśród tego rodzaju dostawców usług największym jest spółka zewnętrzna Immobiliare Polska Sp. z o.o., której podzlecana jest część działań marketingowych i handlowych związanych z realizacją umowy z Triton Development Sp. z o.o. Wartość obrotów z Immobiliare Polska Sp. z o.o. w 2008 roku wyniosła 2.029 tys. zł.

3) W 2008 roku obowiązywały następujące umowy istotne dla działalności Emitenta, w tym z akcjonariuszami, ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji:

- umowy ubezpieczeniowe (majątkowe, komunikacyjne) ze STU Ergo Hestia S.A.,
- umowy poręczeń kredytów i gwarancji bankowych udzielonych przez Bank Millennium S.A. - na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku),
- Umowy o prowadzenie rachunków i depozytów bankowych z Societe Generale i Rabo Bank.

Poza powyższymi, w 2008 roku Emitent zawarł następujące umowy:

- warunkową zakupu nieruchomości w miejscowości Łomna Las – szczegółowy opis w pkt. 5 poniżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów).
- zakupu nieruchomości przy ul Francuskiej w Warszawie – szczegółowy opis w pkt. 5 i 14 poniżej (w części zgodnej z wymaganiami §91 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów).

W 2008 roku obowiązywała umowa ze spółką Uniwersbud S.A. zawarta dnia 3 sierpnia 2007 roku. Umowa dotyczy wykonania uzbrojenia terenu przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinna. Nieruchomość położona jest w Starej Wsi, ok. 20 km od centrum Warszawy. Umowa obejmuje wykonanie wszelkich prac w celu uzbrojenia terenu, tj. ogrodzenie terenu, doprowadzenie mediów do poszczególnych działek (sieć wodno-kanalizacyjna, energetyczna i gazowa) oraz wykonanie dróg wewnętrznych, chodników, miejsc parkingowych i oświetlenia ulic osiedlowych. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy zostało określone na poziomie 5,8 mln zł netto. Termin realizacji umowy to 30 października 2008 roku.

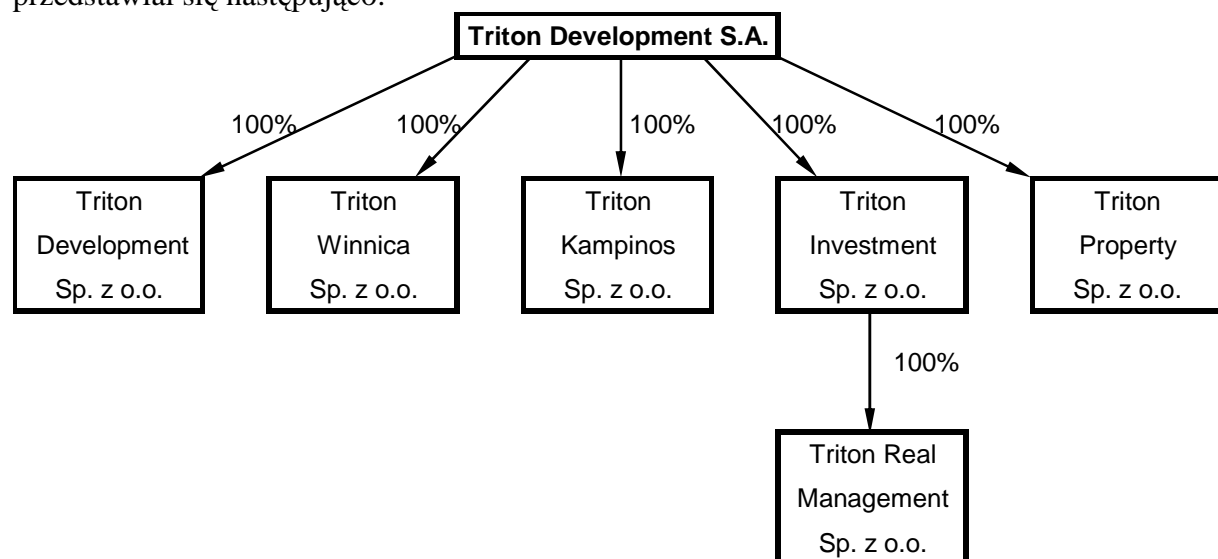
Ponadto:

W dniu 11 stycznia 2008 roku Emitent złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 13 lipca 2007 r. a dotyczącej nabycia przez Emitenta nieruchomości, składającej się z czterech działek o łącznej powierzchni 6,8 ha położonych przy jeziorze Malta w Poznaniu, za cenę 40.919.400,00 zł, w celu przeprowadzenia inwestycji obejmującej budowę kompleksu usługowego oraz kompleksu sportowego. Powodem odstąpienia od umowy, dokonanego zgodnie z zapisami tej umowy, były niesatysfakcjonujące wyniki analiz opłacalności i realności przedsięwzięcia określonego w umowie przedwstępnej sprzedaży prawa własności nieruchomości. Kaucja została Emitentowi zwrócona.

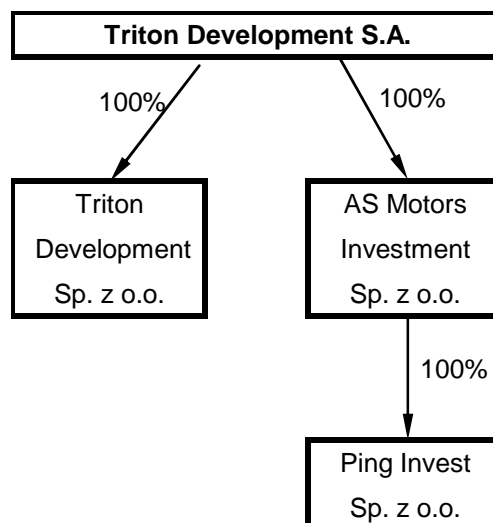
Opis transakcji z podmiotami powiązanymi został zamieszczony w pkt. 5 niniejszego sprawozdania.

4) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Triton Development S.A. jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi. Obecnie Emitent prowadzi działalność deweloperską oraz świadczy usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. W 2008 roku Emitent zgodnie z przyjętą strategią prowadził działania związane z reorganizacją Grupy Kapitałowej. Powołane zostały nowe spółki celowe do realizacji poszczególnych projektów, jak również – dla ujednolicenia rozpoznawalności nazwy – podjęto uchwały o dokonaniu zmian nazw części spółek.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2007 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej – spółek objętych konsolidacją – przedstawiał się następująco:



- a) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment Sp. z o.o.
Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: AS Motors Investment Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227. W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.
- b) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management (Ping Invest) Sp. z o.o.
Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. Emitent poprzez spółki zależne posiada 100% udziałów w tej spółce (Emitent posiada bezpośrednio 1 z 8595 udziałów tej spółki- co stanowi 0,01% udziałów).
- c) Informacje o jednostce zależnej Triton Development Sp. z o.o.
Triton Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS: 0000243458. W dniu 31.03.2007 roku Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007r.
- d) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o.
Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: w Warszawie, zarejestrowana pod numerem KRS 0000300000.
W dniu 29-01-2008 roku Emitent zawiązał Triton Winnica Spółkę z o.o., w której objął 100% udziałów. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 29.01.2008r.
- e) Informacje o jednostce zależnej Triton Property Sp. z o.o.
W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w Sądzie Rejestrowym 4 czerwca 2008 roku pod numerem KRS 0000307366.
- f) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o.
W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Spółka ta z siedzibą w

Warszawie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000309927.

g) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, które na dzień 30.06.2008 roku wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku wartość majątku trwałego Emitenta wynosiła 132.657 tys. zł, z czego głównymi znaczącymi składnikami były:

- nieruchomości inwestycyjne o łącznej wartości księgowej 10.631 tys. zł.
- udziały, obligacje i dopłaty o łącznej wartości księgowej: 121.604 tys. zł, tym:
 - w spółce zależnej AS Motors Investment Sp. z o.o. (nowa nazwa Triton Investment Sp. z o.o.) o łącznej wartości księgowej 9.713 tys. zł;
 - w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. o łącznej wartości księgowej 1.517 tys. zł;
 - obligacje Triton Winnica Sp. z o.o. – 25.572 tys. zł.
 - udziały w innych spółkach 202 tys. zł.
 - dopłaty do kapitałów Triton Development Sp. z o.o. Triton Kampinos Sp. z o.o. - 84.600 tys. zł.

Zakupy i objęcie udziałów w w/w spółkach finansowane były z kapitałów własnych Emitenta.

5) Wszelkie istotne transakcje zawierane z podmiotami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych.

W 2008 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody wynikające z działalności usługowej (związanej z realizacją projektu TRITON PARK) prowadzonej na rzecz spółki Triton Development Sp. z o.o.. Spółka ta od 31 marca 2007 roku jest spółką w 100% zależną od Emitenta. W 2008 roku zrealizowano z tego tytułu obroty wysokości 6.749 tys. zł, zostały one wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym. Warunki współpracy Emitenta ze spółką Triton Development Sp. z o.o. określa umowa z dnia 8 marca 2007 roku o świadczenie usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, obejmującej budowę 597 mieszkań w zespole apartamentowo-usługowym TRITON PARK. Umowa przewiduje zarządzanie przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Szczegółowy opis umowy zamieszczono w punkcie 2 sprawozdania z działalności Emitenta.

Dnia 31 marca 2007 roku Emitent w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12 grudnia 2006 roku (szczegółowy opis w raportach bieżących 18/2006 i 20/2006 z dnia 12.12.2006r.) nabył 100% udziałów w kapitale zakładowym Triton Development Sp. z o.o. za cenę 1,5 mln zł na podstawie umowy sprzedaży udziałów zawartej z Andrzejem Szmagałskim. Emitent nabył udziały ze środków własnych. Ponadto w dniu 11 września 2007 r. Emitent zawarł trójstronną umowę przejęcia długu spółki Triton Development Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Triton Development Sp. z o.o. oraz Andrzejem Szmagałskim, Emitent przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w

stosunku do Andrzeja Szmagałskiego, w wysokości 60.000 tys. zł, płatne do 30 września 2007 roku. Zobowiązanie to wynika z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. w IV kwartale 2008 roku dokonała spłaty wierzytelności na rzecz Triton Development S.A.

W I półroczu 2008 roku spółka zależna działająca pod firmą Triton Winnica Sp. z o.o. wyemitowała 240 obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej i wynoszącej 100.000 zł za sztukę. Łączna wartość emisji to 24 mln zł. W dniu 13 marca 2008 roku Triton Development S.A. w trybie imiennej oferty objął 100% emitowanych obligacji. Funkcję oferującego pełnił Dom Maklerski IDM S.A., z którym zostały zawarte stosowne umowy o prowadzenie Programu Emisji Obligacji i o prowadzenie rejestru. Obligatariuszem wszystkich emitowanych akcji został Triton Development S.A., przy czym objęcie obligacji nastąpiło w całości za gotówkę ze środków własnych Emitenta. Obligacje zostały wyemitowane jako zdematerializowane, niezabezpieczone. Dzień wykupu ustalono na 30 marca 2012 roku, z możliwością wcześniejszego wykupu na żądanie Triton Winnica Sp. z o.o. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na zakup niezabudowanej nieruchomości położonej w rejonie WINNICA dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulicy Modlińskiej, o łącznej powierzchni 1,9 ha, przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 06/08 z 14 lutego 2008 roku..

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł z panem Andrzejem Szmagałskim warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 26 ha położonej pod Warszawą w miejscowości Łomna Las, pod Puszczą Kampinoską. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta miała zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Nabycie aktywów miało nastąpić ze środków własnych Spółki. Umowa przewidywała, że część ceny sprzedaży (10.000 tys. zł) może zostać zapłacona w drodze potrącenia jeżeli Emitent zaoferuje objęcie 1.250.000 sztuk akcji Emitenta o wartości emisyjnej 8 złotych.

Realizując strategię prowadzeniu projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, 7 lipca 2008 roku, Emitent rozwiązał za porozumieniem stron w/w warunkową umowę sprzedaży, a kupującym w/w nieruchomość została spółka Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Emitenta. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m². Planowane przychody netto z tej inwestycji szacowane są na poziomie 750 mln zł, a zysk operacyjny ok. 205 mln zł.

Andrzej Szmagałski jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta oraz posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 20.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w wysokości 60 mln PLN. Dopłaty zostały przeznaczone na finansowanie realizacji inwestycji Triton Park. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2011 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o..

W dniu 22.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Kampinos Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w łącznej wysokości 24,6 mln PLN. Dopłaty są przeznaczone na finansowanie zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Zwrot dopłat

zostanie dokonany nie później niż w 2017 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Kampinos Sp. z o.o.

Dnia 29 października 2008r. spółka Triton Development Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 15 lokali usługowych w inwestycji Triton Park w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194 z panem Andrzejem Szmagałskim. Łączna wartość sprzedaży lokali usługowych wynosi 20.4 mln PLN brutto i przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Umowa ostateczna przenosząca prawo własności lokali zostanie zawarta przez strony po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Andrzej Szmagałski jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta - oraz posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 22 grudnia 2008r. (RB 90/08) spółka Triton Real Management Sp. z o.o. - zależna od Triton Investment Sp. z o.o. (spółki zależnej od Emitenta) - zawarła umowę przeniesienia własności 562.500 szt. akcji Emitenta serii C i D na rzecz osób fizycznych za cenę 8 zł za każdą akcję. Zbyte akcje o wartości nominalnej 562,500 zł stanowiły 2,21% udziału w kapitale zakładowym. Transakcja została przeprowadzona w obrocie pozagiełdowym i stanowiła zapłatę za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Francuskiej w wykonaniu umowy z dnia 14 maja 2008 roku. W wyniku transakcji Triton Real Management Sp. z o.o. rozliczyła wierzytelność z tytułu nabycia nieruchomości w zamian za posiadane akcje Emitenta. Rozliczeniom podlegało 328.646 szt. akcji otrzymanych w latach poprzednich w aporcie w zamian za udziały i odjętych w wykonaniu praw poboru przy emisji akcji serii D, łącznie o średniej cenie nabycia 24 zł/szt. oraz 233.854 szt. akcji nabytych w grudniu 2008 roku (RB 89/08) od Triton Investment Sp. z o.o. w cenie 2,5 zł/szt. w trakcie okresu sprawozdawczego.

W efekcie rozliczenia zapłaty za nieruchomość w Warszawie przy ul. Francuskiej Spółka Triton Development S.A. przeniosła własność w/w nieruchomości na rzecz spółki Triton Real Management Sp. z o.o. na warunkach rynkowych, za cenę 4,6 mln zł.

W 2008 roku w ramach grupy dokonano zakupu łącznie 1.250.000 sztuk akcji własnych w celach inwestycyjnych zgodnie z art. 364 §1 KSH po średniej cenie 3,63 zł za akcję. Z tego sprzedano w ciągu roku 233.854 sztuk akcji zgodnie z powyższym opisem.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa Kapitałowa posiadała 1.016.146 sztuk akcji własnych o wartości nominalnej 1.016.146 zł, co stanowi 4,0% kapitału zakładowego grupy.

W celu uniknięcia powtórzeń w innych częściach sprawozdania rocznego i przedstawienia wyczerpującego obrazu Spółki i Grupy Kapitałowej, w niniejszym punkcie zawarto informacje o transakcjach pomiędzy jednostkami powiązanymi, mimo że wszystkie opisane transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

6) Na dzień 31 grudnia 2008 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Posiadał natomiast zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingu w łącznej wysokości 73 tys. zł. z okresem spłaty do końca 2009 roku.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku obowiązywało poręczenie udzielone przez Emitenta w formie hipotek kaucyjnych do łącznej wysokości 2.500 tys. zł na nieruchomości inwestycyjnej Emitenta, co stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i gwarancji bankowych – do łącznej wysokości 2.000 tys. zł – udzielonych przez Bank Milenium S.A. na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (zależnej od Emitenta do dnia 31 marca 2007 roku). Termin obowiązywania umowy zawartej na warunkach rynkowych upływa we wrześniu 2008 roku. Zgodnie z oświadczeniem wydanym przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to

wygasło w II kwartale 2008 roku. Poręczenie zostało udzielone na warunkach rynkowych określonych w odrębnej umowie.

7) W 2008 roku Emitent udzielił pożyczek krótkoterminowych w łącznej wysokości 240 tys. zł dla spółki Triton Winnica Sp. z o.o. Pożyczki te zostały udzielone w PLN, na warunkach rynkowych z oprocentowaniem bazującym na stopie WIBOR 1m powiększonej o marżę w wysokości 1 p.p., z terminem spłaty do końca 2009 roku.

8) W 2008 roku Emitent nie udzielił ani nie otrzymał poręczeń lub gwarancji, w tym w szczególności na rzecz podmiotów powiązanych.

9) W okresie objętym raportem Spółka nie przeprowadziła emisji papierów wartościowych.

Dnia 30 czerwca 2008 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 15 o emisji akcji serii E o następującej treści:

„1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i nie wyższą niż 1 812 500,00 zł (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset złotych).

2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1, zostanie dokonane poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1 złoty każda akcja, w liczbie nie mniejszej niż 500 000 (pięćset tysięcy) i nie większej niż 1 812 500 (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset) akcji.

3. Cena emisyjna akcji serii E wynosi 8 zł (osiem złotych).

4. Akcje serii E uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy rozpoczynający się 1.01.2008 (pierwszego stycznia dwa tysiące ósmego roku).

5. Emisja akcji serii E zostanie przeprowadzona w formie subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem w całości praw poboru akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

6. Umowa lub umowy o objęciu akcji w trybie art. 431 § 2 pkt 1 KSH zostaną zawarte w terminie do dnia trzydziestego września dwa tysiące ósmego roku (2008-09-30).

7. Objęcie akcji serii E może nastąpić za wkłady pieniężne.”

W związku z uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 grudnia 2008 roku, która uchyliła uchwały nr 15 i 16 ZWZ z dnia 30 czerwca 2008 roku, przytoczona powyżej uchwała nr 15 nie została zrealizowana.

10) Spółka Triton Development S.A. nie publikowała prognoz dla samej spółki, ale prognozy takie obowiązywały dla Grupy Kapitałowej jako całości (Triton Development S.A. jest podmiotem dominującym).

W dniu 14 listopada (RB 79/2008) Zarząd Emitenta podjął decyzję o korekcie prognozy Grupy Kapitałowej na rok 2008. Zgodnie z zasadami wynikającymi § 31 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych”, korekta prognozy stanowi nową prognozę wyników. Przekazane prognozy nie zawierały danych jednostkowych Emitenta.

Poniżej zaprezentowano porównanie wielkości zrealizowanych przychodów z działalności, wyniku operacyjnego i zysku netto Grupy Kapitałowej w stosunku do danych prognozowanych.

[tys. PLN]	Prognoza na 2008r.	Realizacja	Różnica	Zmiany [%]
Przychody z działalności	136 200	134 034	-2 166	1,6%
Wynik operacyjny	47 562	46 389	-1 173	2,5%

Wynik netto	40 129	38 948	-1 181	2,9%
-------------	--------	--------	--------	------

Emitent zwraca uwagę, że różnice pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a prognozami, w stosunku do żadnej z prognozowanych danych nie przekraczają 3%.

Przychody z działalności obejmują przychody ze sprzedaży i pozostałe przychody operacyjne, nie zawierają natomiast przychodów z działalności finansowej.

11) Efektywne zarządzanie zasobami finansowymi zapewnia Spółce utrzymanie bezpiecznego poziomu bieżącej płynności finansowej. Na dzień 31 grudnia 2008 roku Emitent nie korzystał z kredytów bankowych. Spółka nie posiada żadnych przeterminowanych zobowiązań podatkowych, wywiązuje się terminowo ze zobowiązań wobec kontrahentów. Spółka Triton Development S.A. ma pełną zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań. Na ewentualne obniżanie płynności Spółka może reagować m.in. zaciąganiem kredytów obrotowych lub sprzedażą posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

12) W okresie najbliższych lat działalność inwestycyjna Triton Development S.A. związana będzie z realizacją przyjętej w 2006 roku strategii, ukierunkowanej na prowadzenie działalności deweloperskiej, opisanej w pkt 14 niniejszego sprawozdania. Inwestycje Spółki i całej Grupy Kapitałowej będą głównie związane z tą działalnością, przy czym właścicielem większości projektów będą spółki zależne, w których Emitent będzie zaangażowany kapitałowo. Działalność inwestycyjna może być prowadzona z wykorzystaniem środków pochodzących z nowych emisji akcji oraz w razie potrzeby z wykorzystaniem kredytów inwestycyjnych.

W okresie najbliższych miesięcy i lat działalność inwestycyjna skoncentrowana będzie na realizacji projektów TRITON PARK, STARA WIEŚ, TRITON WINNICA, TRITON KAMPINOS i TRITON FRANCUSKA.

Szybkość realizacji zamierzeń inwestycyjnych dostosowywana jest do warunków rynkowych (a w szczególności oczekiwanego popytu) oraz wysokości dostępnych środków finansowych. Kolejne projekty będą realizowane dopiero po zapewnieniu finansowania.

13) W 2008 roku na wypracowany zysk brutto w wysokości 4.387 tys. zł, poza wynikiem na działalności podstawowej, miały wpływ:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej wysokości 575 tys. zł,
- wynik z działalności finansowej wynoszący 2.980 tys. zł – w którym uwzględniono między innymi wynik na z tytułu alokacji wolnych środków finansowych.

14) Perspektywy rozwoju Emitenta związane są z działalnością deweloperską, której główne cele zostały sformułowane w strategii obowiązującej od grudnia 2006 roku, która jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie i luksusowych. Strategia zakłada zabudowanie nieruchomości Emitenta oraz nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz wynajmu powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach deweloperskich. Emitent będzie także świadczył kompleksowe usługi z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o., prowadzącej inwestycję TRITON PARK. Również w

najbliższych okresach sprawozdawczych, zaawansowanie sprzedaży i realizacji tego projektu będą decydujące dla wyniku skonsolidowanego.

Zakończenie prac budowlanych przy inwestycji TRITON PARK planowane jest na połowę roku 2009. Pod koniec 2007 roku miało miejsce spowolnienie prac budowlanych, co było spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy przez generalnego wykonawcę. Nie mogąc wyegzekwować prawidłowego postępu prac, Zarząd Triton Developement Sp. z o.o. zmuszony był wypowiedzieć umowę generalnego wykonawstwa. Zmiana firmy budowlanej na takim etapie inwestycji jest zmianą bardzo poważną. Dzięki ścisłej współpracy z MACE Polska Sp. z o.o., inwestorem zastępczym tej inwestycji, udało się szybko wprowadzić na plac budowy pierwszego z nowych wykonawców. Realność powyższego terminu oparta jest na szacunkach MACE Polska Sp. z o.o. jak również na podstawie zawartych umów na wykonanie poszczególnych elementów budynków.

W perspektywie najbliższych lat największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała również realizacja innych projektów, w tym między innymi inwestycji STARA WIEŚ i TRITON WINNICA. Środki na realizację tych celów będą pochodzić z przeprowadzonej emisji akcji serii D, ewentualnie z nowych emisji akcji lub z pozyskiwanych kredytów inwestycyjnych.

W I kwartale 2008 roku utworzona została spółka zależna Triton Winnica Sp. z o.o., która będzie realizowała kolejny projekt deweloperski grupy kapitałowej, TRITON WINNICA. Spółka ta za kwotę 22,8 mln zł nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w rejonie Winnica dzielnicy Białołęka w Warszawie, przeznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Środki na zakup powyższej nieruchomości zostały przekazane przez Triton Development S.A. do spółki zależnej poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez tę spółkę. Koncepcja przewiduje, że na w/w nieruchomości Triton Winnica Sp. z o.o. wybuduje osiedle wielorodzinne o powierzchni całkowitej ok. 47 tys. m²

Dnia 14 maja 2008 roku Emitent zawarł umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego użytkowania działki o powierzchni 740 m² położonej w Warszawie przy ulicy Francuskiej 35, za cenę netto 4,5 mln zł, przy czym cena zakupu mogła zostać zapłacona w drodze potrącenia jeżeli Emitent zaoferuje objęcie 562.500 sztuk akcji Emitenta o wartości emisyjnej 8 złotych każda. W dniu 22 grudnia 2008r. spółka Triton Real Management Sp. z o.o. - zależna od Triton Investment Sp. z o.o. (spółki zależnej od Emitenta) - zawarła umowę przeniesienia własności 562.500 szt. akcji Emitenta serii C i D na rzecz osób fizycznych za cenę 8 zł za każdą akcję. Zbycie akcji nastąpiło w obrocie pozagiełdowym i stanowiło zapłatę za nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Francuskiej w wykonaniu umowy z dnia 14 maja 2008 roku. W wyniku transakcji Spółka rozliczyła wierzytelność z tytułu nabycia nieruchomości, rozliczając akcje własne (w tym posiadane z poprzednich okresów sprawozdawczych oraz nabyte w trakcie okresu sprawozdawczego). W wyniku rozliczenia zapłaty za nieruchomość Emitent przeniósł własność w/w nieruchomości na rzecz spółki Triton Real Management Sp. z o.o. na warunkach rynkowych za cenę 4,6 mln zł.

Na zakupionej nieruchomości wskazana spółka zależna wybuduje kameralny apartamentowiec o wysokim standardzie, w którym planowane jest 12 apartamentów. Wszystkie apartamenty są zarezerwowane na podstawie umów zapewniających sprzedaż za cenę 15 tys. zł za m². Zgodnie z założeniami inwestycja winna przynieść Emitentowi wynik operacyjny na poziomie ponad 5.000 tys. zł.

Realizując strategię prowadzenia projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Triton Development S.A. - w dniu 9 września 2008 roku zawarła (w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 7 lipca 2008 roku) z Andrzejem Szmagałskim umowę, przenoszącą własność działki o powierzchni 26 ha, położonej w podwarszawskiej miejscowości Łomna Las i bezpośrednio sąsiadującej z Puszcą Kampinoską. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m². W dniu 7 lipca 2008 roku Spółka Triton Development S.A. rozwiązała za porozumieniem stron warunkową umowę sprzedaży powyższej działki, zawartą z panem Andrzejem Szmagałskim w dniu 14 maja 2008r.

Dnia 15 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przedwstępną, a następnie w dniu 29 maja 2008 roku warunkową umowę sprzedaży działki o powierzchni 9 tys. m² położonej koło Warszawy w miejscowości Słubica, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 Warszawa Wrocław. Umowa przenosząca własność nieruchomości na Emitenta miała zostać zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości, strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż do dnia 30 grudnia 2008 roku. Łączna cena nieruchomości wynosi brutto 1.098 tys. zł, przy czym kwota 1.064 tys. zł została potrącona z wierzytelności Triton Development S.A. należnej od Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. Nabyta działka leży w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości posiadanej przez Emitenta.

Dnia 15 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę przedwstępną a następnie w dniu 29 maja 2008 roku umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki o powierzchni 1,5 ha położonej w Legnicy. Łączna cena nieruchomości wynosi brutto 1.830 tys. zł, przy czym kwota 1.500 tys. zł została potrącona z wierzytelności Triton Development S.A. należnej od Kobus Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o. Jednocześnie w dniu 29 maja 2008 roku Emitent zawarł ze spółką Uni-Truck Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze przedwstępną umowę sprzedaży w/w nieruchomości za cenę brutto 1.854 tys. zł. Strony umowy zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do dnia 30 czerwca 2009 roku

Poza wyżej wymienionymi czynnikami, na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z: sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, stabilnością systemu podatkowego, uzyskaniem pozwoleń administracyjnych, nasileniem walki konkurencyjnej, zmianą kosztów budowy i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. Zmiany gospodarcze, pobudzenie aktywności gospodarczej w kraju, wzrost nakładów inwestycyjnych, eksportu mogą spowodować wzrost dochodów ludności i w efekcie mogą wpłynąć na sprzedaż towarów i usług Emitenta oraz spółek z Grupy Kapitałowej.

Wyczerpujący opis czynników ryzyka na które narażony jest Emitent znajduje się w Prospekcie emisyjnym przygotowany przez Emitenta w związku z publiczną ofertą akcji serii D. Prospekt emisyjny dostępny jest w pełnej wersji na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.tritondevelopment.pl.

15) Zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi, w

których prowadzona jest podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej. W związku z przyjęciem powyższej formy działalności, wzrosło znaczenie sprawozdań skonsolidowanych Triton Development S.A..

W 2008 roku Emitent zgodnie z przyjętą strategią prowadził działania związane z reorganizacją Grupy Kapitałowej. Powołane zostały nowe spółki celowe do realizacji poszczególnych projektów, jak również – dla ujednolicenia rozpoznawalności nazwy – podjęto uchwały o dokonaniu zmian nazw spółek. Zmiana struktury organizacyjnej grupy kapitałowej została szczegółowo opisana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

16) Umowy zawarte pomiędzy Emitentem a osobami aktualnie zarządzającymi przedsiębiorstwem nie przewidują rekompensat w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanych stanowisk z jakichkolwiek przyczyn.

17) Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla osób zarządzających i nadzorujących w przedsiębiorstwie Emitenta w 2008 roku, bez względu na to, czy były one odpowiednio zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku, zostały wskazane w pkt 4.4 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

18) Zarząd Triton Development S.A. podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w dniu 31 grudnia 2008 roku, zgodnie z posiadanymi przez Emitenta informacjami na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego:

- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu: 5 szt. akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu.
- Magdalena Szmagańska – Prokurent Spółki Stan posiadania akcji Emitenta: 649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu..

19) Poza umowami opisanymi w pkt. 14 sprawozdania, Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek inne ustalenia ani umowy, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

20) Ponieważ Emitent nie realizuje programów akcji pracowniczych, nie prowadzi systemu kontroli tych programów.

21) W dniu 15 września 2008 roku Emitent zawarł umowę na usługi audytorskie ze spółką BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Roczna umowa zakłada badanie sprawozdań finansowych za 2008 rok – w tym przeglądy sprawozdań półrocznych, rocznych skonsolidowanych i jednostkowych Emitenta.

Zawarcie umowy było konsekwencją uchwały Rady Nadzorczej z dnia 21 sierpnia 2008 roku, dokonującej wyboru podmiotu świadczącego usługi audytorskie, do badania i przeglądu jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki i grupy kapitałowej za rok obrotowy 2008. Warunki wynagrodzenia w/w podmiotu zostały opisane w pkt 4. 6 Dodatkowych informacji i objaśnień do prezentowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok.